



AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione

Proposta di sviluppo integrato e di valorizzazione del compendio ex Città dello Sport

**Esiti della riunione interlocutoria e preparatoria svolta in data 20 maggio 2025  
rispetto alla Conferenza dei Servizi indetta con nota prot. 2879 dell'8 maggio 2025**

**Agenzia del Demanio – Roma Capitale – Regione Lazio**

In presenza

**PARTECIPANTI:**

Maria Luisa Salvatori	Regione Lazio - AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE (presente fino alle ore 13:10)
Leandro Cigarini	Regione Lazio - AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE (presente fino alle ore 13:10)
Stefano Levante	Regione Lazio - UFFICIO DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE (presente fino alle ore 13:10)
Gianni Gianfrancesco	Comune di Roma Capitale
Giorgia De Pasquale	Comune di Roma Capitale
Paolo Ferraro	Comune di Roma Capitale
Pietro Menichelli	Comune di Roma Capitale
Massimiliano Marzo	Agenzia del Demanio
Andrea Riccardi	Agenzia del Demanio
Letizia Gabrielli	Agenzia del Demanio
Mariagrazia Cesaria	Agenzia del Demanio
Anna Maria Giotta	Agenzia del Demanio
Paola Bardelloni	Agenzia del Demanio
Paolo Greco	Agenzia del Demanio

Facendo seguito alla indizione della CDS con nota prot. 2879 dell'8/05/2025 i partecipanti hanno manifestano la necessità di una riunione di natura interlocutoria e preparatoria della CDS in corso al fine di precisare alcuni aspetti tecnico-procedurali contenuti nella medesima. La riunione si è tenuta presso gli uffici della Direzione trasformazione urbana del comune di Roma Capitale alle ore 12,00 del 20/05/2025.

**SINTESI DELLE TEMATICHE DISCUSSE**

N°	Oggetto	Esito
1	Introduzione	In apertura della riunione la Regione Lazio e il Comune di Roma capitale rappresentano la necessità di definire l'ambito di espressione del parere/intesa oggetto della convocazione della Conferenza di Servizi di cui alla nota prot. 2879 dell'8/05/2025 e alcuni chiarimenti in merito a taluni aspetti procedurali non del tutto chiari alla luce della normativa statale applicabile (art.15 del D.L. 202/2024, convertito in L. 15/2025), anche considerando la sua specificità e la recente introduzione. In particolare, si ritiene necessario comprendere se l'espressione del parere richiesto nella conferenza di servizi in corso, ai fini dell'Intesa, debba limitarsi alla valutazione dei contenuti espressamente richiamati nell'art 15 del DL 202/2024, ovvero se i soggetti

		coinvolti nella conferenza di servizi siano chiamati ad esprimere il proprio preliminare contributo, per i rispettivi profili di competenza, ai fini della più generale sostenibilità della proposta progettuale, da definire nelle successive fasi approvative della proposta definitiva.
2	Aspetti tecnici	<p>L'agenzia del Demanio espone i seguenti punti necessari a delineare gli aspetti procedurali e quelli urbanistici per consentire l'attuazione della proposta di interesse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li> <b>1. Inquadramento procedurale e riferimenti normativi</b>  Viene riepilogata la normativa speciale di riferimento dell'intervento di Valorizzazione di Tor Vergata come definito dall'art.15 del D.L. 202/2024 convertito in L. 15/2025 e la successiva procedura definita nell'ambito del Tavolo Tecnico istituzionale, da ultimo nella riunione del 24/02 u.s., e nelle successive interlocuzioni con gli Enti territoriali presenti. </li> <li> <b>2. Inquadramento territoriale e sintesi del quadro vincolistico</b>  Viene rappresentata la pianificazione territoriale urbanistica sovraordinata (PTPR, PTPG) e comunale, attuativa e di settore (PRG; Piano Particolareggiato del Comprensorio universitario di Tor Vergata, PUMS) al fine di delineare un quadro di sintesi in termini di vincoli, prescrizioni specifiche e indirizzi per la trasformazione del compendio oggetto di intervento. </li> <li> <b>3. Stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di Piano e del compendio</b>  Il Piano Particolareggiato del comprensorio è stato delineato nei suoi aspetti urbanistici principali, fornendo una panoramica dello stato di attuazione dei comparti e della viabilità di previsione, fornendo indicazioni circa l'attuazione del Progetto urbanistico edilizio della ex Città dello Sport, ripercorrendone l'iter approvativo, e sulle opere che l'AdD ha posto in essere dalla sua acquisizione: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ collaudo e messa in sicurezza delle componenti strutturali;</li> <li>▪ rifunionalizzazione parziale del Palasport per consentirne l'utilizzo durante gli eventi giubilari;</li> <li>▪ realizzazione del tracciato viario principale e di due vaste aree a parcheggio pubblico;</li> <li>▪ sistemazione delle aree di verde pubblico a nord e a sud-ovest della viabilità realizzata.</li> </ul> </li> <li> <b>4. Proposta di sviluppo integrato e di valorizzazione del compendio, oggetto della Conferenza dei Servizi</b>  Viene illustrata la proposta di sviluppo già rappresentata dall'Agenzia anche nei tavoli tecnici istituzionali preliminari, caratterizzandone gli ambiti e le destinazioni d'uso in essa previste che andranno ad integrare quelle in essere, trattando i seguenti aspetti: </li> </ol>

- definizione dei principali elementi e parametri urbanistici che ne definiranno l'attuazione, rappresentandone sia gli elementi di continuità con la pianificazione vigente sia gli aspetti innovativi, che potrebbero necessitare di adeguamenti della strumentazione urbanistica vigente;
- illustrazione degli obiettivi specifici che si intende perseguire, espressi in continuità con gli Assi Strategici che l'Agenzia ha individuato per la propria azione sul patrimonio demaniale, volti a conseguire il maggior grado di sostenibilità ambientale e sociale, per migliorarne la fruizione da parte della cittadinanza, l'integrazione con il quartiere, accrescendone l'attrattività a partire dalla valorizzazione dei caratteri identitari architettonici, delle emergenze e preesistenze archeologiche, delle componenti naturalistiche del paesaggio, attraverso l'inserimento di nuove funzioni pubbliche e private, finalizzati tutti ad una piena rigenerazione delle aree;
- caratterizzazione della proposta quale naturale evoluzione dello stato in essere, che nell'ambito del mandato conferito con la L.15/2025, intende consentire modalità di sviluppo comprensive della possibilità di operare sia sull'intero compendio che per parti di esso (definite quali comparti di attuazione e caratterizzate dai parametri urbanistici significativi), funzionalmente indipendenti e dimensionate in modo da consentire l'insediamento delle nuove funzioni, e la realizzazione delle superfici definite per gli standard urbanistici di Verde e Parcheggi Pubblici;
- esplicitazione degli aspetti principali della proposta che sono così sintetizzati:
  - i. suddivisione in comparti da porre all'attenzione del mercato e individuazione di un comparto da destinarsi alla realizzazione della Scuola di Polizia oggetto di procedure attuative a sé stanti;
  - ii. ampliamento delle destinazioni d'uso;
  - iii. conferma della SUL complessiva, valutata a partire dall'Ift: 2mc/mq con altezze convenzionali pari a 4ml;
  - iv. riduzione degli standard urbanistici per parcheggi pubblici a 0,6mq/mq SUL;
  - v. incremento degli standard urbanistici per verde pubblico nei comparti per nuova edificazione a valori pari a 0,4mq/mq SUL (comparto di estensione minore) e 1,2 mq/mq SUL (comparto di maggiore estensione);
  - vi. modifica del tracciato tramviario rappresentato in sede di PFTE e della localizzazione ad oggi prevista (margini ovest e sud del compendio) per insediare in corrispondenza del tracciato viario principale.

#### **5. Aspetti da attenzionare nella Proposta di Sviluppo.**

##### **▪ Parcheggi pubblici**

Risulta di primaria importanza consentire una riduzione degli indici applicati di standard urbanistico, che si auspica anche inferiore ai valori sopra definiti in ragione dei seguenti aspetti:

- la localizzazione del compendio risulta prossima ai tracciati esistenti e di previsione della mobilità pubblica come individuati nel PUMS;
- la previsione nel compendio di due aree specifiche da destinarsi a parcheggio di scambio ove attivare sistemi integrativi di TPL con navette elettriche di collegamento con la fermata "Anagnina" della Metro A e "Torre Angela" della Metro C;

Struttura per la Progettazione

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il beneficio apportato alle superfici di Verde pubblico che risulterebbero incrementate delle quote corrispondenti alla riduzione dei parcheggi, a rafforzare il carattere paesaggistico e naturalistico del compendio;</li> <li>- la difficoltà oggettiva di realizzare parcheggi ai livelli interrati per la quantità e qualità dei ritrovamenti archeologici evidenziatisi nel corso delle campagne di scavo condotte;</li> <li>- la complessità in termini gestionali (per la sicurezza di persone e cose, per la tutela dagli atti vandalici, il controllo degli accessi, ecc.) e di inserimento paesaggistico di edifici per parcheggi multipiano che, per garantirne una adeguata qualità architettonica, richiederebbero opere di mitigazione e sistemi tecnico-costruttivi decisamente costosi e dagli esiti comunque incerti.</li> </ul> <p>▪ <b>Linea Tranviaria di previsione Roma-Giardinetti-Tor Vergata-Scambiatore Sud di cui alla Tavola 2A del PUMS.</b></p> <p>Si evidenzia che per lo sviluppo futuro del compendio come ipotizzato nella proposta sopra rappresentata, la fermata e il tracciato della nuova linea tranviaria (elaborato del PFTE per il Lotto 4M2-25- RC 182021-PPM-M00-CO-25-102 Anno 2022) che ricade lungo i margini ovest e sud del compendio, non risulta coerente con la suddivisione in comparti ipotizzata.</p> <p>Per essa si propone una delocalizzazione in corrispondenza del margine nord del tracciato viario principale che attraversa il compendio da via di Passo Lombardo a via dell'Archiginnasio.</p> <p>Si propone altresì di realizzare la fermata internamente al compendio in corrispondenza del parcheggio pubblico posto nei pressi della rotatoria principale da via di Passo Lombardo, in luogo di quella attuale posta al margine sud a ridosso delle aree archeologiche oggetto di valorizzazione (Finanziamento Caput Mundi) e della diramazione autostradale.</p> <p>Così facendo, la nuova fermata tranviaria costituirà elemento significativo per l'integrazione delle infrastrutture di compendio con quelle di quartiere. Essa, infatti, sarà direttamente raggiungibile sia dai futuri comparti sia dalla viabilità esistente e di previsione, favorendo la permeabilità ed offrendo occasione ulteriori di fruibilità e condivisione degli spazi pubblici.</p> <p>La proposta di sviluppo viene illustrata anche tramite gli elaborati grafici che AdD sta predisponendo per una definizione puntuale della stessa (suddivisione in comparti e aree di competenza, superfici e viabilità pubblica, nuova localizzazione del tracciato tranviario) affinché venga condivisa con Roma Capitale sia relativamente all'assetto planimetrico che alla caratterizzazione e dimensionamento delle aree pubbliche, nell'intento di rappresentare anche visivamente le motivazioni alla base della richiesta di riduzione degli standard urbanistici per Parcheggi Pubblici in favore di una maggiore estensione di Verde Pubblico, nonché la piena rispondenza dimensionale dell'estensione delle superfici pubbliche come determinate dall'applicazione dei parametri urbanistici proposti.</p> <p>Roma Capitale ed i rappresentanti della Regione chiedono che vengano condivisi gli elaborati illustrati in riunione ed in particolare:</p>
--	--

Struttura per la Progettazione

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione tecnica urbanistica, comprensiva di inquadramento territoriale, urbanistico e vincolistico, caratterizzazione dimensionale dello stato attuale e dell'ipotesi di sviluppo con i relativi elementi e parametri urbanistici;</li> <li>- Elaborati grafici di Piano con individuazione dei comparti, della viabilità, delle aree pubbliche per standard urbanistici, della linea tranviaria proposta;</li> <li>- Planovolumetrico.</li> </ul>
2	Aspetti procedurali	<p>Con riferimento alla procedura avviata entrambe le Amministrazioni richiedono di precisare tipologia e oggetto della medesima Conferenza di servizi.</p> <p>All'esito dell'esame dei possibili scenari procedurali, sebbene non siano state assunte decisioni, sono stati precisati soltanto taluni aspetti procedurali, non del tutto chiari alla luce della normativa statale applicabile (art. 15 del D.L. 202/2024, convertito in L. 15/2025), anche considerando la sua specificità e la recente introduzione.</p> <p>In particolare, è stato chiarito che:</p> <p>a) Come già specificato nella nota prot. QI/2025/63866, Roma Capitale rileva che l'ulteriore Cds avvocata ad onere dell'Amministrazione capitolina nell'ambito della nota di indizione dell'AdD (pervenuta con prot. QI 104995 del 12/05/2025) è quella riconducibile alla definizione dell'Accordo di programma che dovrà essere preceduta da una Delibera di Assemblea Capitolina per l'approvazione della Proposta di sviluppo che adotti la relativa variante ed autorizzi il Sindaco alla sottoscrizione dell'AdP ai sensi dell'art. 34 del Dlgs 267/2000. Pertanto, questa prima Conferenza di Servizi si intende finalizzata alla valutazione dell'Amministrazione Capitolina dei possibili scenari procedurali e di eventuali elementi ostativi sui contenuti del Progetto e gli eventuali aspetti per il ricorso ad una variante urbanistica ai fini dell'intesa prevista per legge.</p> <p>Vista l'esigenza di integrazione documentale emersa nella riunione l'AdD prevederà una proroga dei termini per l'acquisizione degli stessi. Il comune chiede di valutare anche una eventuale proroga dei termini della stessa CdS.</p> <p>b) La Regione Lazio conviene sul fatto che questa prima Conferenza di Servizi si intende finalizzata alla preliminare valutazione tecnico-urbanistica e paesaggistica della proposta e dei possibili scenari procedurali dell'iter approvativo, che verranno determinati in relazione ai contenuti della proposta definitiva.</p> <p>In particolare, viene evidenziata la necessità di definire la proposta in relazione alla conformità riferita sia al PRG che al suo progetto attuativo già approvato e parzialmente realizzato, stabilendo i limiti che comportano modifiche urbanisticamente non rilevanti ovvero variante urbanistica, in modo da definire il più corretto procedimento di approvazione al fine del soddisfacimento degli obiettivi di valorizzazione dell'ambito in questione.</p> <p>Vista l'esigenza di integrazione documentale emersa nella riunione l'AdD potrà valutare una richiesta di proroga dei termini per l'acquisizione dei pareri.</p>



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

		<p>La regione provvederà all'approvazione, nelle sedi competenti, dell'Intesa prevista dalla normativa vigente.</p> <p>I rappresentanti della Regione Lazio lasciano la riunione alle ore 13.10. La riunione si conclude alle ore 14.45 circa del 20/05/2025</p>